TAN CHEE WAH

lwn.

SRI DAMANSARA SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
RAUS SHARIF H
[RAYUAN SIVIL NO. R1-12-303-2004]
26 APRIL 2006

PEMAJU PERUMAHAN: *Milikan kosong - Kelewatan - Kelewatan menyerahkan milikan kosong - Surat bertujuan memendekkan tempoh penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan - Sama ada sah dan mengikat kedua pihak - Sama ada pihak-pihak dibenarkan untuk keluar (contracting out) daripada Peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 - Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989*

Ini adalah rayuan plaintif ('perayu') terhadap keputusan Hakim Mahkamah Sesyen ('HMS') yang telah menolak tuntutan perayu terhadap defendan ('responden') iaitu tuntutan wang sebanyak RM48,561.30 sebagai gantirugi jumlah tertentu ('liquidated damages') atas kelewatan responden menyerahkan milikan kosong sebuah rumah yang dibeli oleh perayu daripada defendan. Melalui perjanjian jual beli bertulis, perayu telah bersetuju untuk membeli sebuah rumah daripada responden pada harga RM747,888. Di bawah perjanjian jual beli tersebut responden mengakujanji untuk menyerahkan milikan kosong kepada perayu dalam jangkamasa 24 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut, iaitu 15 Mei 2000. Adalah menjadi kes perayu bahawa sebelum perjanjian jual beli tersebut ditandatangani, perayu telah diberi representasi oleh responden secara lisan dan seterusnya diikuti melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada perayu dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Milikan kosong hanya diserahkan kepada perayu pada 9 April 2002, yang mana tarikh tersebut telah melangkaui jangkamasa 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Menurut kiraan perayu, terdapat kelewatan selama 237 hari sebelum milikan kosong diserahkan kepadanya. Atas kelewatan tersebut, perayu membuat kiraan beliau berhak sejumlah RM48,561.30 sebagai gantirugi jumlah tertentu berserta dengan faedah dan kos. Pembelaan

responden adalah bahawa surat bertarikh 26 Mei 2000 adalah bercanggah dengan peruntukan-peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 dan dengan itu adalah tidak sah di sisi undang-undang. Menurut responden, jangkamasa 24 bulan untuk penyerahan milikan kosong masih dipakai dan memandangkan milikan kosong telah diserahkan pada 9 April 2002, maka tidak ada kelewatan yang berlaku kerana penyerahan milikan kosong telah dibuat dalam tempoh masa yang ditentukan iaitu 15 Mei 2002. HMS telah menerima pembelaan responden dan dengan itu menolak tuntutan perayu dengan kos.

Diputuskan (membenarkan rayuan perayu dengan kos):

(1) Surat responden bertarikh 26 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh responden dengan bertujuan memendekkan tempoh penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan adalah sah dan mengikat kedua-dua pihak. Adalah tidak adil dan saksama untuk responden selepas mengeluarkan surat tersebut mengambil pendirian bahawa surat tersebut tidak mempunyai kuasa undang-undang kerana kelulusan Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989, tidak diperoleh terlebih dahulu. Jika benar kelulusan Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') diperlukan, responden sepatutnya mendapatkan kelulusan tersebut sebelum mengeluarkan surat tersebut. (perenggan 9 & 10)

(2) Perayu telah menandatangani perjanjian jual beli tersebut kerana terdapatnya representasi responden bahawa milikan kosong akan diserahkan dalam tempoh 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut. Ini jelas dari keterangan perayu yang tidak dicabar oleh responden. Malah responden tidak mengemukakan sebarang saksi selepas perayu menutup kesnya. Adalah jelas terdapat representasi oleh responden melalui iklan dan secara oral bahawa milikan kosong akan diberikan dalam tempoh 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Surat responden bertarikh 26 Mei 2000 mengesahkannya. (perenggan 11 & 12)

(3) Surat bertarikh 26 Mei 2000 membawa kesan untuk pihak-pihak keluar ('contracting out') daripada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989. Pihak-pihak adalah dibenarkan untuk keluar ('contracting out') daripada peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 sekiranya ia adalah untuk manfaat pihak yang lebih lemah. Dalam hal ini, perayu sebagai pembeli adalah pihak yang lemah. (perenggan 13)

(4) Kedua-dua pihak telah bersetuju untuk memendekkan penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani. Adalah tidak adil sekiranya responden dibenarkan untuk terlepas daripada apa yang dipersetujui dengan berselindung bahawa pemendekan penyerahan milikan kosong melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh responden tidak mempunyai kuasa undang-undang. (perenggan 14)

Kes-kes yang dirujuk:

SEA Housing Corporation Sdn Bhd v. Lee Poh Choo [1982] 2 MLJ 212 ***(dirujuk)***

Bagi pihak perayu/plaintif - Chiam Shien Yeong; T/n Azim, Tunku Farik & Wong

Bagi pihak responden/defendan - JH Tan; T/n Wan Nadhri Tan

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Raus Sharif H:

[1] Rayuan ini adalah rayuan plaintif ("perayu") terhadap keputusan Hakim Mahkamah Sesyen yang bijaksana ("HMS") yang pada 7 April 2004 telah menolak tuntutan perayu terhadap defendan ("responden") dengan kos.

[2] Tuntutan perayu terhadap responden adalah sejumlah wang sebanyak RM48,561.30 sebagai gantirugi jumlah tertentu ("liquidated damages") atas kelewatan responden menyerahkan milikan kosong sebuah rumah yang dibeli oleh perayu daripada defendan.

[3] Responden adalah sebuah syarikat pemaju perumahan. Melalui perjanjian jual beli bertulis, bertarikh 15 Mei 2000, perayu telah bersetuju untuk membeli sebuah rumah daripada responden pada harga RM747,888. Di bawah perjanjian jual beli tersebut responden mengakujanji untuk menyerahkan milikan kosong kepada perayu dalam jangkamasa 24 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut, iaitu 15 Mei 2000.

[4] Adalah menjadi kes perayu bahawa sebelum perjanjian jual beli tersebut ditandatangani, perayu telah diberi representasi oleh responden secara lisan dan seterusnya diikuti melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada perayu dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani.

[5] Adalah tidak dipertikaikan bahawa milikan kosong hanya diserahkan kepada perayu pada 9 April 2002, yang mana tarikh tersebut telah melangkaui jangkamasa 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Menurut kiraan perayu terdapat kelewatan selama 237 hari sebelum milikan kosong diserahkan kepadanya. Atas kelewatan 237 hari itu, perayu membuat kiraan beliau berhak sejumlah RM48,561.30 sebagai gantirugi jumlah tertentu berserta dengan faedah dan kos.

[6] Responden tidak mempertikaikan kiraan perayu. Pembelaan responden adalah bahawa surat bertarikh 26 Mei 2000 adalah bercanggah dengan peruntukan-peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 dan dengan itu adalah tidak sah di sisi undang-undang. Menurut responden jangkamasa 24 bulan untuk penyerahan milikan kosong masih terpakai. Maka, menurut responden memandangkan milikan kosong telah diserahkan pada 9 April 2002, maka tidak ada kelewatan yang berlaku kerana penyerahan milikan kosong telah dibuat dalam tempoh masa yang ditentukan iaitu 15 Mei 2002.

[7] HMS telah menerima pembelaan responden dan dengan itu menolak tuntutan perayu dengan kos. Pada asasnya HMS memutuskan bahawa:

(i) Perjanjian jual beli tersebut adalah perjanjian substantif yang mengikat kedua-dua pihak sebenarnya dan milikan kosong sepatutnya diserahkan dalam jangkamasa 24 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut; dan

(ii) Surat bertarikh 25 Mei 2000 (P2) merupakan satu contoh "contracting out" daripada peruntukan-peruntukan dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 kerana:

(a) Pihak-pihak tidak ada kelulusan yang diperolehi dari Penguasa Perumahan ("Controller of Housing") bagi memendekkan jangkamasa 24 bulan kepada 15 bulan; dan

(b) Perayu tidak ada memberi keterangan untuk membuktikan bahawa beliau telah mengalami sebarang kesusahan akibat daripada kegagalan penyerahan rumah tersebut dalam 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut.

[8] Dengan hormatnya saya tidak dapat bersetuju dengan keputusan HMS seperti di atas. Di peringkat rayuan isu utama yang dibangkitkan di hadapan saya ialah sama ada pihak-pihak boleh mengubah perjanjian jual beli tersebut dengan surat bertarikh 26 Mei 2000. Perayu mengatakan boleh, manakala responden mengatakan tidak boleh. Saya bersetuju dengan perayu.

[9] Pada saya surat responden bertarikh 26 Mei 2000 yang menyatakan:

> We are pleased to confirm that notwithstanding clause 20 of the Sale & Purchase Agreement dated 15.5.2000 ... we shall deliver Vacant Possession of the Property ... within (15) months from the date of the SPA.

telah meminda penyerahan milikan kosong rumah tersebut kepada perayu daripada 24 bulan kepada 15 bulan. Pada saya surat bertarikh 26 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh responden dengan bertujuan memendekkan tempoh penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan adalah sah dan mengikat kedua-dua pihak.

[10] Saya berpendapat adalah tidak adil dan saksama untuk responden selepas mengeluarkan surat bertarikh 26 Mei 2000 mengambil pendirian bahawa surat tersebut tidak mempunyai kuasa undang-undang kerana kelulusan dari Penguasa Perumahan ("Controller of Housing") di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989, tidak diperoleh terlebih dahulu. Pada saya jika benar kelulusan Penguasa

Perumahan ("Controller of Housing") diperlukan, responden sepatutnya mendapatkan kelulusan tersebut sebelum mengeluarkan surat tersebut.

[11] Adalah didapati, melalui fakta kes ini bahawa perayu telah menandatangani perjanjian jual beli tersebut kerana terdapatnya representasi responden bahawa milikan kosong akan diserahkan dalam tempoh 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut. Representasi tersebut dibuat oleh responden sebelum perjanjian jual beli dimasuki. Ini jelas dari keterangan perayu semasa pemeriksaan utama yang menyatakan seperti berikut:

S: Sila rujuk kepada m/s 21 Ikatan Dokumen Dipersetujui. Sila memberitahu Mahkamah apakah dokumen ini.

J: Ini adalah sepucuk surat daripada Defendan kepada saya yang menyatakan bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada saya dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh Perjanjian tersebut ditandatangani.

S: Sebelum surat tersebut diserahkan kepada Encik, pernahkah Defendan membuat sebarang representasi ("representation") bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada Encik dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh Perjanjian tersebut ditandatangani?

J: Ya. Defendan telah melalui iklan dan wakil penjualannya menyatakan bahawa milikan kosong rumah akan diserahkan kepada pembeli dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh Perjanjian Jual Beli.

S: Bilakah Encik dapat tahu dengan representasi ini?

J: Sebelum Perjanjian Jual Beli tersebut ditandatangani oleh saya.

S: Kenapa Encik memilih untuk membeli rumah yang dibina oleh Defendan?

J: Saya membeli rumah tersebut kerana representasi Defendan tersebut yang berjanji untuk menyerahkan milikan kosong rumah dalam jangkamasa 15 bulan dari tarikh Perjanjian Jual Beli tersebut ditandatangani.

[12] Keterangan di atas tidak dicabar oleh responden. Malah dalam kes perayu ini responden tidak mengemukakan sebarang saksi selepas perayu menutup kesnya. Jadi adalah jelas terdapat representasi oleh responden melalui iklan dan secara oral bahawa

milikan kosong akan diberikan dalam tempoh 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Pada saya surat responden bertarikh 26 Mei 2000 mengesahkannya.

[13] Pada saya, surat bertarikh 26 Mei 2000 adalah bertujuan untuk memendekkan penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut. Surat tersebut membawa kesan untuk pihak-pihak keluar ("contracting out") daripada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989. Perkara ini boleh dilakukan seperti yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *SEA Housing Corporation Sdn Bhd v. Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 212 bahawa:

> It would appear that only 'contracting out' in favour of the weaker party – ie, the purchaser might be countenanced by the Courts.

Kes di atas menunjukkan bahawa pihak-pihak adalah dibenarkan untuk keluar ("contracting out") daripada peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 sekiranya ia adalah untuk manfaat pihak yang lebih lemah. Dalam hal ini sudah tentu perayu sebagai pembeli adalah pihak yang lemah.

[14] Kesimpulannya, saya berpendapat bahawa kedua-dua pihak telah bersetuju untuk memendekkan penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani. Jadi, adalah tidak adil sekiranya responden dibenarkan untuk terlepas daripada apa yang dipersetujui dengan berselindung bahawa pemendekan penyerahan milikan kosong melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh responden tidak mempunyai kuasa undang-undang.

[15] Atas alasan-alasan tersebut di atas rayuan perayu adalah dibenarkan dengan kos, di mahkamah ini dan juga di Mahkamah Sesyen.